

העתק משרדי

שכת התכנון המחוזית

15-06-1998

מחוז הדרום

מבוא לתכנית מסורת מס' 4/300/03/17

שבועה 8

מטרת התכנית להסדיר שטח לבנייני ציבור ע"י שינוי יעוד משטח לתכנון בעתיד (מגרש ו קיים) והגדלת שטח לאזור מגורים א' (מגרשים 25, 26, 27).
כמו כן מבוקש שינוי בקווי בניין והנחיות הבנייה על מנת שתתאמנה לתנאי הטופוגרפיה בשטח.

בברכה,

טובה ויינברגר
אדריכלות ובנין ערים
חכותל המערבי 14 ב"ש
רשיון 26059 טל 280640

הועדה המקומית לתכנון ובניה
מס' התכנית 4/300/03/17
תאריך 25/5/98
החלטת הוועדה להעלות את התכנית להחלטת ההגדרה
החלטת הוועדה

אדר' טובה ויינברגר

הודעה על אישור תכנית מס. 4/300/03/17
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4661
מיום 9/8/98

הועדה המקומית לתכנון ובניה
מס' התכנית 4/300/03/17
תאריך 23.10.96
החלטת הוועדה להעלות את התכנית להחלטת ההגדרה
החלטת הוועדה
מס' התכנית 4/300/03/17
תאריך 8.6.98

שכת התכנון המחוזית:

15-06-1998

מחוז הדרום

.1

מרחב תכנון מקומי רהט

שכונה 8

תכנית מפורטת מס' 4/300/03/17

שינוי לתכנית מפורטת מס' 300/03/17

ת ק נ ו ן

מחוז: הדרום

נפה: באר-שבע

מקום: רהט, שכונה 8

תאריך: מאי 1997

3 0 יוני 1998

15-06-1998

מחוז הדרום

2.

פרק א' - התכנית

1. המקום : רהט, שכונה 8.
2. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 4/300/03/17, שינוי לתכנית מפורטת מס' 300/03/17.
3. מסמכי התכנית : המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
א. 5 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
ב. תשריט ערוך בקנ"מ 1:1000 (להלן "התשריט").
4. שטח התכנית : כ- 18.725 דונם.
5. גושים : 100225 (בהסדר) חלקה ז-41, 100226 (בהסדר).
6. יוזם התכנית : הועדה המקומית לתכנון ולבניה רהט.
7. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.
8. עורכת התכנית : אדר' טובה ויינברגר, הכותל המערבי 14 באר-שבע.
9. יחס לתכניות אחרות : תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' 300/03/17 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.
10. מטרת התכנית : יצירת מסגרת תכנונית להקמת שטח לבנייני ציבור ואזור מגורים א' ע"י שינויים ביעודי קרקע, איחוד וחלוקת מגרשים וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.
11. ציונים בתכנית : כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

פרק ב' - רשימת התכליות, השימושים ומגבלות הבניה

1. אזור מגורים א' (מגרשים מס' 25, 26, 27) - שימושים
עד 2 מבני מגורים, מחסן, חניה מקורה לרכב פרטי, חניה מקורה לרכב חקלאי, מרתף שיעודו לאחסנה ומיקלוט בלבד שתיאסר בו התקנת מערכות מים וביוב.
2.1 גובה מירבי - 2 קומות + מרתף וקומת עמודים + עליית גג כמפורט להלן:
(א) מבנה מגורים עם גג שטוח - 7.50 מ' ממפלס קרקע מתוכנן.
(ב) מבנה מגורים עם גג רעפים - 9.00 מ' ממפלס קרקע מתוכנן.
(ג) מחסן, חניה מקורה - 2.75 מ' גובה פנימי ממפלס הרצפה ועד תחתית התקרה או ממפלס קרקע מתוכנן עד תחתית התקרה למעט חניה מקורה לרכב חקלאי שגובהה יהיה עד 4.0 מ' ממפלס קרקע מתוכנן.
(ד) מרתף וקומת עמודים - 2.20 מ' גובה פנימי ממפלס הרצפה ועד תחתית התקרה או ממפלס קרקע מתוכנן ועד תחתית התקרה.
(ה) עליית גג - יאוסר שימוש עיקרי בעליית הגג בתנאים כדלקמן:
(1) הכניסה לגג תהיה מתוך יחידת הדיור.
(2) גובה החלל הפנימי יהיה מ-1.80 מ' עד 2.50 מ'.
(3) מבנה הגג יהיה לפחות בעל מישור אחד משופע מכוסה ברעפים.
2. שטח לבנייני ציבור (מגרשים מס' 901, 902) - שימושים
בית ספר, גן ילדים, מרפאה, תחנה לאם ולילד, מועדון נוער, מחסן עירוני וכו'.
מגרש מס' 901 - יותר מעבר קו תשתית עירוניים.
3. שביל להולכי רגל (מגרש מס' 601) - שימושים
מעבר להולכי רגל, אופניים, רכב חירום, ניקוז ומעבר תשתיות. בשטח זה תיאסר בנייה מכל סוג שהוא.
4. דרכים - מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.

15-06-1998

מחנז הדרוס

3.

5. טבלת אזורים שימושים הנחיות ומגבלות בניה מצב קיים:

אזור	ציון החשד	מס' מגרש	שטח מינ' של מגרש דונם	% בניה מקסימלי לקומה	מספר מקס' של קומות	% בניה מקס' של כל הקומות	קו בניין מינימלי קדמי	קו בניין מינימלי צדדי	קו בניין מינימלי אחורי	הערות
אזור מגורים	צבע כתום	--	0.840	30%	2	40%	7	3.5	10	בהתאם לתקנון
מבנה עזר למגורים	--	--	---	5%	1	5%	עד לבית המגורים	4	0	בהתאם לתקנון
אזור לבנייני מותחם ציבור	חום כהה	א' ב' ג'	0.895				בהתאם לתשריט ולאישור הועדה			

הערות לפי תכנית מאושרת מס' 300/03/17.

א. מגורים: על כל מגרש תותר בניתו של מבנה מגורים אחד בלבד. במידה והמגרש עולה בשטחו על 1500 מ"ר תותר בניית שני מבני מגורים. אחוזי הבניה למגורים לא יעלו על 40% משטח המגרש, לא כולל מבני עזר. פרישת שטח הבניה למגורים לא יותר מ-30% משטח המגרש. למרות האמור לעיל במגרשים ששטחם עולה על 1000 מ"ר לא תותר בניה של יותר מ-450 מ"ר (למעט במקרה של שני מגרשים עם גבול משותף, ראה להלן). מס' הקומות לא יעלה על שתיים. באחוזי הבניה יכללו כל השטחים המקורים לרבות קומה מפולשת או קומת מסד שגובהה מעל פני הקרקע עולה על 1.5 מ'. מרפסות בלתי מקורות ומרפסות גג לא תחשבנה באחוזי הבניה. גובה מבנה המגורים מקרקע המגרש בגג שטוח לא יותר מ-7.5 מ' ובגג רעפים לא יותר מ-8.5 מ'. מפלס רצפת חלקי מבנה הקשורים לרשת הביוב והניקוז (הקימת או המתוכננת), יהיה בגובה העולה על 30 סמ' מעל מפלס כביש הגישה לבנין.

קו בנין קדמי למגורים 7 מ'.

קו בנין צדדי למגורים 3.5 מ'.

קו בנין אחורי למגורים 10 מ'.

במקרים ששני מגרשים עם גבול משותף בבעלות אחת יראו את שני המגרשים כאילו אוחדו למגרש אחד ובהתאם לכך יחולו קוי הבנין ואחוזי הבניה בהתאם לפרק ג סימן ז לחוק. שני מגרשים עם גבול משותף אשר בבעלות שני בעלים המבקשים לבנות עם קיר משותף, תתיר הועדה בניה עם קיר משותף בקו בנין 0.

ב. מבני עזר למגורים: מבני עזר יבנו בשליש האחורי של המגרש. קו בניין אחורי 0.

קו בניין צדדי- 0 או 3.5 מ' לפחות.

המרוח בין מבנה המגורים למבנה העזר לא יפחת מ-4 מ'.

מבנה העזר יהיה בגובה מירבי של 2.75 מ' ולא יתפוס יותר מ-5% משטח המגרש.

במקרים מיוחדים ובאישור הועדה תותר בניית מבנה עזר ביותר מ-5% משטח המגרש ומעל לגובה 2.75 מ'.

מבנה העזר יכול להיות: צריפון, מבנה טרומי מבטון אוזבסט או מתכת ויכול לשמש כסככה לרכב פרטי וחקלאי וכסככה לבעלי חיים. מבנה העזר לא ישמש למגורים או למסחר.

ג. מבני ציבור: מבני ציבור למוסדות חינוך, תרבות דת ובריאות ימוקמו ויתוכננו בהתאם לתשריט ולאישור הועדה.

15-06-1998

מחוז קדרום

אזור	מספר מגרש	שטח מגרש מינימלי (במ"ר)	היקפי בניה מירביים במגרש (ב- % ו/או ב-מ"ר)	תכנית מירבית מ"ר/%	קוי ב (מ')	מחוז קדרום
			מטרות עיקריות	מטרות שירות	מטרות עיקריות	
			מתחת מעל לקרקע	מתחת מעל לקרקע	מתחת מעל לקרקע	
			---	---	---	
אזור מגורים 'א'	25 26 27	800 מ"ר	55%	7%	+5%	50% +67%
						152 152
						מ"ר מ"ר
						60 (חניה מקורה)
						* הערה מס' 2
						* הערה מס' 3
שטח לבנייני ציבור	901 902	---	40%	---	5%	45%
						45%
						5
שביל להולכי רגל	601	---	---	---	---	---

הערות לטבלת מצב מוצע:

- 1*. מספר מבנים במגרש: תותר בניית 2 מבני מגורים (אחד בחצי המגרש האחורי ואחד בחצי המגרש הקידמי) - עד 4 יח"ד למגרש. המבנים יבנו על קו מחצית המגרש עם קיר אטום או במרווח 3.00 מ' מקו מחצית המגרש לכל מבנה.
- 2*. חניה מקורה ומחסנים: (א) תותר בניית חניה מקורה לרכב פרטי במרווח קדמי וצדדי 0.00 (ב) תותר בניית מחסן וחניה מקורה לרכב חקלאי במרווח צדדי ואחורי 0.00 או 3.00 מ', פרט למגרשים הגובלים עם מגרש המיועד למוסדות חינוך ותרבות או עם שביל ציבורי בהם יהיה המרווח 3.50 מ' מגבול המגרש.
- 3*. במגרש פינתי: יהיו קו בנין לחזית בצלע הקצרה - 5.00 מ' ובצלע הארוכה - 3.00 מ'. קו בנין צדדי - 3.00 מ'.
- 4*. חלוקת שטחי הבניה למטרות שירות עבור 2 המבנים יחדיו תהיה כדלקמן:
 - (א) מחסן - עד סך 5% משטח המגרש.
 - (ב) מרתף - עד סך 7% משטח המגרש.
 - (ג) קומת עמודים - עד 60 מ"ר למגרש.
 - (ד) חניה מקורה - עד 60 מ"ר למגרש (4 חניות).
 - (ה) מקלטים - עד 32 מ"ר למגרש.
- 5*. השטחים בעליית הגג ייחשבו כשטחים עיקריים.

פרק ג' - תנאים כלליים

1. חניית רכב - א. באזור מגורים א': בתחום המגרש - מקום חנייה אחד לכל יח"ד עפ"י תקן חניה ארצי.
ב. שטח לבנייני ציבור: בתחום המגרש - בהתאם לתקן חניה ארצי.
2. מקלטים - בהתאם לדרישות הג"א ובאישורו.
3. הנחיות כלליות לתשתית

חותר העברת קוים עירוניים דרך מגרש פרטי במקומות מסויימים בהתאם לדרישת הועדה המקומית.
א. מים ומערכת השקיה - בתיאום עם מהנדס העיר ובהנחתו.
ב. חשמל - איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל הקיימים -

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

* ברשת מתח גומך 2 מטרים
* בקו מתח גבוה 22 ק"ו 5 מטרים
* בקו מתח עליון 100-161 ק"ו 20 מטרים

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי החשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג. קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קווי תשתית על גבול המגרשים 1.0 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בניין 0.00) והרשות לטפל בג"ל בכל עת לפי הצורך.

ג. טלפון ומערכת כבלים - בהתאם להנחיות מהנדס העיר ובאישור חב' בזק.
4. עתיקות

- אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז ללא אישור בכתב מראשות העתיקות.
- במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.

5. תנאים למתן היתר בניה

היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו ובתנאים כדלהלן:
א. עיצוב ארכיטקטוני - לא יוצא היתר ללא אישור מהנדס העיר בכל הנוגע למילוי כל התנאים הנדרשים להוצאת היתר.
ב. כל בקשה להיתר בניה תיערך ע"ג תכניות מודד מוסמך מעודכנות ל-6 החודשים שלפני הגשת הבקשה. התכנית תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מתקן לכביסה, חניה, כניסות למגרש, גדרות, מתקן אשפה, חיבורי מים, מפלסי שבילים ורחבות.

6. הגשת תכנית בינוי ופיתוח

א. חומרי גמר - חומרי הגמר של החזיתות יהיו טיח חלק, טיח התזה, קרמיקה, ציפוי אבן.
לא יותר שימוש בבולקים חשופים. פרוט חומרי הגמר יופיע על חזיתות הבתים ב-ק.מ. 1:100.
ב. פרטים אדריכליים - הזכות בידי מהנדס העיר לדרוש הגשת והשלמת פרטים אדריכליים בקנ"מ מפורט הכל להנחת דעתו ולאבטחת רמת גימור ועיצוב אדריכלי נאותים.
ג. מעקות וכרכוב גגות - התכנית תפרט מעקות וכרכובי גגות.
ד. תכנית פיתוח - תכנית הפיתוח תכלול את חזיתות הגדרות ב-ק"מ 1:100 (כולל פרט אופייני ב-קנ"מ 1:10). מיקום מיכל האשפה (לפי הפרטים בנספח הפיתוח).
ה. גדרות - הגדרות יבנו בגבול המגרש. חומרי הבנייה והגבהים יהיו כדלקמן:

1. גדרות בחזיתות יבנו מאבן בגובה מזערי של 60 ס"מ ממפלס המדרכה ובגובה מירבי של 1.20 מ' ממפלס המדרכה.
2. גדרות בגבול מגרש צדדי ואחורי יבנו ממסד בטון בגובה מזערי של 20 ס"מ ממפלס קרקע מתוכנן + רשת או אבן או סבכת ברזל. ניתן יהיה לצרף יותר מחומר אחד. גובה מירבי יהיה עד 1.80 מ' ממפלס קרקע מתוכנן.
3. גדרות בגבול שבילים ציבוריים ובנייני ציבור יבנו מאבן. גובה מירבי יהיה עד 1.80 מ' ממפלס קרקע מתוכנן.

7. חלוקה ורישום

חלוקה המגרשים תעשה לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

8. הפקעות לצרכי ציבור

השטחים בתכנית המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 סעיף 188 א'-ב'.

9. שלבי ביצוע

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

חתימת בעל הקרקע:

חתימת עורכת התכנית:

חתימת יורם התכנית:

סוכן ויינברגר
אדריכלות ובנין ערים
חנות חמערבי 11 ב"ש
רשיון 2806405926059

הועדה המקומית לתכנון
והבניה
"ר"ה"